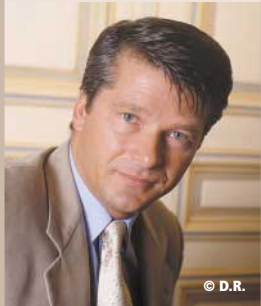


« Défisicaliser sans apport en toute sécurité et sérénité »



Entretien avec Jean-François Guinot

*Les miracles se font rares, surtout lorsqu'il s'agit d'argent. Pourtant, il est, sous certaines conditions, tout à fait possible de transformer – en pleine légalité, s'entend – une partie de son impôt en un investissement rentable, durable et, bien évidemment, transmissible. L'un des meilleurs spécialistes français en optimisation fiscale, Jean-François Guinot, nous explique comment.*

## L'art de se constituer un capital en déboursant ses économies de charges sociales et d'impôt !

### Sur quels dispositifs législatifs vous appuyez-vous ?

Nous nous appuyons sur un très ancien statut fiscal (art. 151 et art. 156 du C.G.I.) mis en place par le service public en 1949, qui se nomme le statut de Loueur de Meublé Professionnel (L.M.P.).

L'administration fiscale et le gouvernement ont mis en place cette mesure afin de résorber les besoins du service public (toujours grandissants) dans certains secteurs sociaux : résidences pour personnes âgées dépendantes appelées E.H.P.A.D., résidences pour étudiants, résidences affaires, etc.

Ainsi, l'État et les collectivités réalisent des projets locaux, sans augmenter la pression fiscale.

### À partir de quel niveau d'imposition peut-on envisager une telle opération ?

Dans la pyramide des revenus français, nous nous intéressons à 7 % de la population française, qui paie plus de 7 500 euros d'impôts. Il ne faut pas oublier que ces 7 % (environ 1 200 000 personnes) paient 57 % de l'impôt en France. Le problème, c'est qu'il n'y a pas assez de produits de défiscalisation L.M.P. pour tout le monde chaque année. En effet, nous réalisons plus de 80 millions d'euros de chiffre d'affaires en 2002, ce qui représente moins de 300 clients nouveaux dans l'année. Ce montage reste encore très confidentiel et donc méconnu du grand public.

### Comment monter, très concrètement, une opération de défiscalisation ?

La difficulté du montage L.M.P. (appelé « Package L.M.P. »), c'est de mettre en place avec les services publics une résidence L.M.P. dans chaque département là où les besoins sont très importants.

En effet, la durée de traitement et de mise en place avec les élus locaux (D.D.E., C.R.I.S.S., C.R.O.S.S., C.R.O.U.S.S., D.D.A.S.S., S.E.M., mairie, conseil général et préfecture) peut durer de 4 à 6 ans. Le dossier est ensuite agréé par nos banques partenaires (Crédit Agricole, Crédit Mutuel, Entenal, etc.), qui vont préfinancer, via nos investisseurs, les murs de l'opération. Grâce au « package fiscal », le fonds de commerce est géré par un exploitant agréé par le département (le fameux arrêté d'ouverture départemental) et les « murs du projet » sont portés par nos contribuables qui vont les financer avec leurs économies d'impôt et de charges sociales.

Le contribuable capitalise ses économies d'impôt et de charges sociales (pour les travailleurs non salariés) pour les récupérer à partir de la cinquième année (via une garantie de rachat).

Le contribuable intervient exactement comme un « fond de pension » permettant de « packager » et de préfinancer l'opération départementale à moindre frais.

### Pourquoi l'État (depuis 1949) permet-il à des contribuables de défiscaliser et quel est son intérêt ?

C'est évident. En faisant des remises d'impôts, il y a ainsi une réorientation de l'épargne fiscale des contribuables, qui vont indirectement financer des besoins publics en les privatisant. Ainsi, l'État privatise ses besoins départementaux (tout en les contrôlant), donc moins de fonctionnaires, désendettement et surtout création d'emplois à la construction du projet et à la gestion. Finalement, l'État et les collectivités locales encaissent ainsi, pour de longues années : taxe foncière, taxe d'habitation, taxe professionnelle,

charges sociales, T.V.A. sur le chiffre d'affaires, etc.

### Comment vous démarquez-vous par rapport à vos concurrents ?

Nous rencontrons très peu de concurrence, car tous les autres cabinets vous proposeront toujours la même chose : Besson, Malraux, Pons, etc. Ils vendent uniquement un bien immobilier et souvent le S.A.V ensuite laisse à désirer. Ils n'ont pas la structure adéquate (1 à 5 personnes maximum).

Chez nous, ce que l'on propose au client, c'est un véritable « produit financier » à but de défiscalisation en toute tranquillité et sécurité. Pour cela, mon équipe représente plus de 30 personnes avec uniquement 8 conseillers en optimisation fiscale. Les autres gèrent les procédures des produits à la place des clients : service administratif et juridique, service montage des dossiers bancaires, service après vente (afin de répondre à tout moment aux interrogations de nos clients), suivi déclaratif et comptable par des cabinets d'experts-comptables habitués à ce type de montage.

Ainsi, le client est pris en charge pendant tout le cycle du produit.

### Pourquoi autant d'investissement humain au service du client ?

Car une personne seule ne peut monter avec autant de pertinence et de rentabilité un LMP.

Cette politique paie aujourd'hui, car notre chiffre d'affaires global progresse de 30 % par an avec une satisfaction client en augmentation constante, car plus de 50 % de nos nouveaux clients sont des recommandations...

CONTACT : CABINET GUINOT

32, rue de Penthièvre 75008 Paris  
Tél : 01 56 69 35 35 – www.guinot.fr